



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO VERDE
EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL
PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

Edital de 1º e 2º Leilões de bem IMÓVEL e para intimação dos executados, VIA MARTON CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI ME e ROSINEI MARTON - Avalista e Garantidora Hipotecária, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial no processo nº 5646712-30.2021.8.09.0137, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Rio Verde, cujo exequente é RED NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISEGMENTOS – RESPONSABILIDADE LIMITADA.

A Doutora Camila de Carvalho Gonçalves, Juíza de Direito, faz saber a todos quanto o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, nos termos dos Art. 881 e seguintes do Código de Processo Civil, que levará a leilão, o bem abaixo descrito, pelo Leiloeiro Oficial, Geoliano de Souza Lima, Juceg 53, sendo na modalidade eletrônica através do site www.teleselimaleiloes.com.br, em caso de vários lotes de leilão o encerramento dos lotes ocorrerá de modo escalonado, sucessivamente, até que o último lote finalize o leilão, em condições que seguem:

LOTE DE LEILÃO:

LOTE – Bem Imóvel: **UM TERRENO COM EDIFICAÇÃO**, sendo: **Um terreno com a área total de 644,36 metros quadrados, situado à Rua Costa Gomes, Centro, Rio Verde – GO.** Dentro das seguintes divisas: Frente para a Rua Costa Gomes em 15,00 metros; dividindo pelo lado direito com Sônia Campos e Faria & Bernardes Participações Ltda em 32,08 + 12,58 metros; dividindo pelo lado esquerdo com Jair José de Souza em 45,96 metros; e pelo fundo em 14,55 metros sendo, sendo: 01,15 metros com José Marques Ferreira, 13,00 metros com Selva Maria de Oliveira Mendes e 0,40 metros com o Espólio de José Lucas de Oliveira”. PROPRIETÁRIA: Rosinei Marton, brasileira, separada judicialmente, empresária, CI.1868456-SSP/GO e CPF: 510.399.821-15, residente na Rua Joaquim Mota, nº 733, Aptº 104, Residencial Aroeira, Vila Santo Antonio, nesta cidade. REG.ANT. R.02/M.52598. **Sob registro na Matrícula nº 95.676, Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Rio Verde - GO.**

Av.01/M.95.676 - Protocolo nº 394.000 - AVERBAÇÃO - Procede-se a esta averbação, para constar que foi aberta esta nova matrícula, em decorrência da retificação de área do imóvel objeto da M.52.598. Selo: 0078201221338540964022. O referido é verdade e dou fé. Rio Verde/GO, 07 de janeiro de 2021.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Contém área construída de 1629,97m². A área construída sobre o terreno constitui-se de um imóvel tipo misto de alto padrão, Rua Costa Gomes, número 1016, bairro Centro. A região na qual o imóvel encontra-se tem predominância comercial de alta valorização. Vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas nas proximidades, e está na região central da cidade, contando rede bancária, supermercados, farmácias e hospitais, transporte coletivo com fácil acesso. Garagem subterrânea para vários carros, diversos cômodos, padrão altíssimo de acabamento, localização privilegiada.

AVALIAÇÃO: R\$ 14.780.000,00 (quatorze milhões setecentos e oitenta mil reais).

ÔNUS:

Av.02/M.95.676 - Protocolo nº 394.000 - REMISSÃO - HIPOTECA - Procede-se a esta averbação para constar que conforme se verifica nos registros anteriores nºs R.03, R.05, R.08, Av.07 e Av.08, da Matrícula nº 52.598, prevalece na presente matrícula os seguintes ônus: R.03 datado em 22/10/2019: "HIPOTECA - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 297.312.428 de 25/09/2018; emitida por: Via Marton Calçados e Acessórios Ltda Me, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 08.971.804/0001-40, tendo como

GEOLIANO DE SOUZA
LIMA:03286737739

Assinado de forma digital por GEOLIANO DE SOUZA LIMA:03286737739
Dados: 2026.10.02 10:59:38 -03'00'

Valor: R\$ 271.761,67
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª
Usuário: Geoliano de Souza Lima - Data: 05/10/2026 14:29:38





Valor: R\$ 271.761,67
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª
Usuário: Geoliano de Souza Lima - Data: 05/10/2026 14:29:38

garantidor(es); Rosinei Marton, CPF: 510.399.821-15 em favor de: Banco Brasil S/A Ag. Pres. Vargas, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 00.000.000/3217-45; Venctº: 01/10/2030; Valor: R\$499.850,00 (quatrocentos e noventa e nove mil oitocentos e cinquenta reais); Juros: Taxa de Juros Constitucionais - TFC, sem o bônus de Adimplência será de 2,41%a.a; Taxa dos Fundos Constitucionais - TFC com bônus de Adimplência será de 2,048%a.a; Forma de Pagtº: 120 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 01/11/2020 e a última em 01/10/2030; dão em garantia o imóvel de sua propriedade e constante desta em hipoteca cédular do 1º (Primeiro) Grau"; R.05 datado em 22/10/2019: "HIPOTECA - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 297.313.070 de 21/10/2019; emitida por: Via Marton Calçados e Acessórios Eireli-Me, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 08.971.804/0001-40, tendo como avalista(s)/interviente(s) garantidor(es) Rosinei Marton, CPF: 510.399.821-15, em favor de Banco Brasil S/A Ag. Pres. Vargas, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 00.000.000/3217-45, Venctº: 01/11/2021, Valor: R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais), Juros: Taxa de Juros dos Fundos Constitucionais (TFC) a ser aplicada sem o Bônus de Adimplência será de: 2,526%a.a e Taxa de Juros dos Fundos Constitucionais (TFC) a ser aplicada com Bônus de Adimplência será de: 2,148% a.a, conforme Resolução CMN nº 4.622, de 02/01/2018, Forma de Pagtº: 21 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 01/03/2020 e a última em 01/11/2021; dão em garantia o imóvel de sua propriedade e constante desta em hipoteca cédular do 2º (Segundo) Grau. Av.06 datado em 22/07/2020: "ADITIVO - Procede-se a esta averbação, nos termos do Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário CCB nº 297.312.428, de 03/07/2020, objeto do R.03 desta, neste ato as partes tem justo e acordado: Alterar o Prazo de Vencimento para: 01/11/2036; Alterar a Forma de Pagamento para: 182 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 01/10/2021 e a última em 01/11/2036. Ratificação das Garantias Pessoais; Assim ajustados, o financiador e o financiado, declarando não haver intenção de novar, ratificam a cédula ora aditada, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que àquela se integra, formando um único todo e indivisível para todos os fins de direito"; Av.07 datado em 22/07/2020: "ADITIVO - Procede-se a esta averbação, nos termos do Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário CCB nº 297.313.070, de 30/06/2020, objeto do R.05 desta, neste ato as partes tem justo e acordado: Alterar o Prazo de Vencimento para: 01/11/2036; Alterar a Forma de Pagamento para: 28 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 01/08/2020 e a última em 01/11/2022. Ratificação das Garantias Pessoais; Assim ajustados, o financiador e o financiado, declarando não haver intenção de novar, ratificam a cédula ora aditada, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que àquela se integra, formando um único todo e indivisível para todos os fins de direito"; R.08 datado em 01/09/2020: HIPOTECA - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 491.104.777, datada em 25/08/2020; emitida por: Via Marton Calçados e Acessórios Eireli-Me, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 08.971.804/0001-40, tendo como interveniente(s) garantidor(es): Rosinei Marton, CPF: 510.399.821-15, em favor de: Banco do Brasil S.A. dependência Gecor Ing Brasília-DF, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 00.000.000/7517-58; Venctº: 20/07/2030; Valor: R\$195.382,05 (cento e noventa e cinco mil trezentos e oitenta e dois reais e cinco centavos), Juros: 1,4%a.m e 18,15%a.a; Forma de Pagtº: 114 Prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 20/02/2021 e a última em 20/07/2030; dão em garantia o imóvel constante desta em hipoteca cédular do 3º grau. Demais cláusulas e condições são as constantes deste contrato, as quais a este se integram". Selo: 0078201221338540964022.

R.03/M.95.676 - Protocolo n.º 475.589 - PENHORA - Procede-se a este registro, de acordo com o Termo de Penhora lavrado em 11/12/2024, pela 2ª UPJ das Varas Cíveis - Unidade de Processamento Judicial de Rio Verde/GO, Processo nº 5671829-23.2021.8.09.0137, Natureza: Execução de Título Extrajudicial, tendo como Exequente: C.C.P.I. do Cerrado de Goiás - Sicredi Cerrado GO, Executado(s): Via Marton Calçados e Acessórios Eireli e Outra, por ordem do(a) Exmo(a). Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível de Rio Verde/GO Dr(a). Gustavo Baratella de Toledo, devidamente assinado pelo(a) Analista Judiciário Sr(a). Diego Ferreira Franco, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado em favor do C.C.P.I. do Cerrado de Goiás - Sicredi Cerrado GO, para garantia em andamento no valor de RS 232.225,77 (duzentos e trinta e dois mil duzentos e vinte e cinco reais e setenta e sete centavos), ficando como fiel depositário: a executada, proprietária do mesmo. Selo: 00782504012889725430042.

FAZ PARTE INTEGRANTE DESTA EDITAL A CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO BEM E O LAUDO DE AVALIAÇÃO.

DATA DOS LEILÕES:

GEOLIANO DE SOUZA
LIMA:03286737739

Assinado de forma digital por
GEOLIANO DE SOUZA
LIMA:03286737739
Dados: 2026.10.02 10:59:17 -03'00'





1º Leilão: Somente na modalidade eletrônica, com início do período no dia 13 de novembro de 2026 às 15h até 20 de novembro de 2026 às 15h (horário de Brasília) através do site www.teleselimaleiloes.com.br.

2º Leilão: Somente na modalidade eletrônica, com início do período no dia 20 de novembro de 2026 às 15h até 27 de novembro de 2026 às 15h (horário de Brasília) através do site www.teleselimaleiloes.com.br.

Ressalte-se, caso haja arrematação no 1º leilão, mesmo assim, o 2º leilão correrá normalmente, até que seja comprovado os devidos pagamentos. O 2º leilão somente será validado se no 1º leilão não houver arrematantes ou não for pago o valor do lance ofertado nas condições estipuladas na legislação vigente que constam do edital.

Do Cadastro: Os interessados em participar do leilão na modalidade eletrônica **deverão se cadastrar, no site www.teleselimaleiloes.com.br, até 72 horas antes do 1º leilão, e (ou) do 2º leilão.** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias autenticadas dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

Condições de Venda: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou maior que a avaliação no 1º leilão ou aquele que der lance igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação no 2º leilão. Os lances ofertados no site são considerados lances à vista. Somente no caso que não haja lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas, que deverão ser encaminhadas por escrito, antes do início dos leilões, respeitando os valores mínimos de cada leilão, garantida por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. (Artigo 895, I, e II, § 1º e 2º CPC). Por se tratar de leilão eletrônico as propostas deverão ser encaminhadas para o e-mail: contato@teleselimaleiloes.com.br. Ressalte-se que o lance à vista **SEMPRE prevalecerá sobre a proposta parcelada.** (art. 895, e seguintes do Código de Processo Civil).

Pagamento: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). **A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluído no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ).** Os lances e dizeres inseridos na sessão online correrão exclusivamente por conta e risco do usuário. O pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: contato@teleselimaleiloes.com.br. **Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz (artigo 26 da Resolução 236 CNJ),** sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 358, do Código Penal). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação que será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz, para posterior expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 03 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

Cancelamento do leilão após publicação de edital: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão (Art. 7º §3º Resolução 236 CNJ).

Obrigações do Arrematante: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão (arts. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

GEOLIANO DE SOUZA
LIMA:03286737739

Assinado de forma digital por
GEOLIANO DE SOUZA
LIMA:03286737739
Dados: 2026.10.02 10:58:57 -03'00'





Tributos: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908 §§1º, 2º, do Código de Processo Civil.

Advertência: Constitui ato atentatório a dignidade da justiça à suscitação infundada de vício com objetivo de ensejar a desistência do arrematante, o suscitante será condenado em multa em quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem.

Condições do sistema: O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão e para o 2º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 03 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 03 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

Dúvidas e Esclarecimentos - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na J-34 com a rua J-28, quadra 54 lote 01, Galeria Espaço do Lago, Salas 07 e 08, Setor Jaó, Goiânia-GO ou ainda, pelo telefone (62) 3924-9209 e e-mail: contato@teleselimaileiloes.com.br. Para participar acesse www.teleselimaileiloes.com.br.

Pelo presente edital, ficam os **Executados, VIA MARTON CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI ME e ROSINEI MARTON - AVALISTA E GARANTIDORA HIPOTECÁRIA**, intimados das designações supra, caso não seja intimado pessoalmente ou na pessoa de seu advogado, nos termos do Art. 889, I, e parágrafo único, do Código de Processo Civil. Não consta dos autos recurso pendente de julgamento. E para que ninguém venha alegar ignorância, expediu-se este edital e o mesmo será publicado em conformidade com o art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas intimações pessoais e dos respectivos patronos. Será o presente edital, publicado na forma da lei.

Goiânia, 02 de outubro de 2026.

Dra. Camila de Carvalho Gonçalves
Juíza de Direito

GEOLIANO DE SOUZA
LIMA:03286737739

Assinado de forma digital por
GEOLIANO DE SOUZA
LIMA:03286737739
Dados: 2026.10.02 10:58:23 -03'00'

Geoliano de Souza Lima
Leiloeiro Público Oficial - JUCEG 053
(Assinado pelo Leiloeiro, por ordem da MMª. Juíza de Direito)

Valor: R\$ 271.761,67
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª
Usuário: Geoliano de Souza Lima - Data: 05/10/2026 14:29:38





Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE RIO VERDE - GO
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE PROTESTOS
Franklin Wilson Xavier - Oficial e Tabelião

Certidão da Matrícula/Registro Auxiliar/ Transcrição - Nº: 95.676

Página: 1 de 3

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

FRANKLIN WILSON XAVIER,
Oficial do Registro de Imóveis de Rio
Verde, Estado de Goiás, na forma da
Lei, etc...

CERTIFICA, a requerimento da parte interessada, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, matrícula nº **95.676**, CNM: **026120.2.0095676-60**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original: **IMÓVEL**: "Um terreno com a área total de **644,36** metros quadrados, situado à Rua Costa Gomes, Centro, nesta cidade, dentro das seguintes divisas: Frente para a Rua Costa Gomes em 15,00 metros; dividindo pelo lado direito com Sônia Campos e Faria & Bernardes Participações Ltda em 32,08+12,58 metros; dividindo pelo lado esquerdo com Jair José de Souza em 45,96 metros; e pelo fundo em 14,55 metros, sendo: 01,15 metros com José Marques Ferreira, 13,00 metros com Selva Maria de Oliveira Mendes e 0,40 metros com o Espólio de José Lucas de Oliveira". **PROPRIETÁRIA**: **Rosinei Marton**, brasileira, separada judicialmente, empresária, CI.1868456-SSP/GO e CPF 510.399.821-15, residente na Rua Joaquim Mota, nº 733, Aptº 104, Residencial Aroeira, Vila Santo Antonio, nesta cidade. **REG. ANT.:** R.02/M.52.598. Selo: 00782012213385409640221. Emolumentos: R\$35,40; Taxa Jud.: R\$0,00; ISS: R\$1,77; Fundos: R\$14,16; Total: R\$51,33. O referido é verdade e dou fé. Rio Verde/GO, 07 de janeiro de 2021. O Oficial:

Av.01/M.95.676 - Protocolo nº 394.000 - AVERBAÇÃO - Procede-se a esta averbação, para constar que foi aberta esta nova matrícula, em decorrência da retificação de área do imóvel objeto da M.52.598. Selo: 0078201221338540964022. O referido é verdade e dou fé. Rio Verde/GO, 07 de janeiro de 2021. O Oficial

Av.02/M.95.676 - Protocolo nº 394.000 - REMISSÃO - HIPOTECA - Procede-se a esta averbação para constar que conforme se verifica nos registros anteriores nºs R.03, R.05, R.08, Av.07 e Av.08, da Matrícula nº **52.598**, prevalece na presente matrícula os seguintes ônus: **R.03** datado em 22/10/2019: "**HIPOTECA** - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 297.312.428 de 25/09/2018; emitida por: Via Marton Calçados e Acessórios Ltda Me, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 08.971.804/0001-40, tendo como garantidor(es); Rosinei Marton, CPF: 510.399.821-15 em favor de: Banco Brasil S/A Ag. Pres. Vargas, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 00.000.000/3217-45; Venctº: 01/10/2030; Valor: R\$499.850,00 (quatrocentos e noventa e nove mil oitocentos e cinquenta reais); Juros: Taxa de Juros Constitucionais - TFC, sem o bônus de Adimplência será de 2,41%a.a; Taxa dos Fundos Constitucionais - TFC com bônus de Adimplência será de 2,048%a.a; Forma de Pagtº: 120 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 01/11/2020 e a última em 01/10/2030; dão em garantia o imóvel de sua propriedade e constante desta em hipoteca cedular do **1º (Primeiro) Grau**"; **R.05** datado em 22/10/2019: "**HIPOTECA** - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 297.313.070 de 21/10/2019; emitida por: Via Marton

nº controle: **4B464.1407C.7D734.D5B4E**

Certidão - Pedido nº **197.390** - Selo Digital: 00782608212924334420034

| Página:

1 de 3

CNPJ 02.847.077/0001-27 - Fone (64) 3602-6700 Bel. Franklin Wilson Xavier
Av. Universitária, 780 - Jd. Presidente - Rio Verde/GO - CEP 75.908-435

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valor: R\$ 271.761,67
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª
Usuário: Geoliano de Souza Lima - Data: 09/09/2026 12:34:47

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RQ2WB-K52R4-FKKR5-QWM8B>





Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE RIO VERDE - GO
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE PROTESTOS
Franklin Wilson Xavier - Oficial e Tabelião

Certidão da Matrícula/Registro Auxiliar/ Transcrição - Nº: 95.676

Página: 2 de 3

Calçados e Acessórios Eireli-Me, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 08.971.804/0001-40, tendo como avalita(s)/interveniente(s) garantidor(es): Rosinei Marton, CPF: 510.399.821-15, em favor de: Banco Brasil S/A Ag. Pres. Vargas, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 00.000.000/3217-45; Venctº: 01/11/2021; Valor: R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais); Juros: Taxa de Juros dos Fundos Constitucionais (TFC) a ser aplicada sem o Bônus de Adimplência será de: 2,526%a.a e Taxa de Juros dos Fundos Constitucionais (TFC) a ser aplicada com Bônus de Adimplência será de: 2,148% a.a, conforme Resolução CMN nº 4.622, de 02/01/2018; Forma de Pagtº: 21 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 01/03/2020 e a última em 01/11/2021; dão em garantia o imóvel de sua propriedade e constante desta em hipoteca cedular do 2º (Segundo) Grau; **Av.06** datado em 22/07/2020: "**ADITIVO** - Procede-se a esta averbação, nos termos do Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário CCB nº 297.312.428, de 03/07/2020, objeto do R.03 desta, neste ato as partes tem justo e acordado: Alterar o Prazo de Vencimento para: 01/11/2036; Alterar a Forma de Pagamento para: 182 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 01/10/2021 e a última em 01/11/2036. Ratificação das Garantias Pessoais; Assim ajustados, o financiador e o financiado, declarando não haver intenção de novar, ratificam a cédula ora aditada, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que àquela se integra, formando um único todo e indivisível para todos os fins de direito"; **Av.07** datado em 22/07/2020: "**ADITIVO** - Procede-se a esta averbação, nos termos do Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário CCB nº 297.313.070, de 30/06/2020, objeto do R.05 desta, neste ato as partes tem justo e acordado: Alterar o Prazo de Vencimento para: 01/11/2036; Alterar a Forma de Pagamento para: 28 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 01/08/2020 e a última em 01/11/2022. Ratificação das Garantias Pessoais; Assim ajustados, o financiador e o financiado, declarando não haver intenção de novar, ratificam a cédula ora aditada, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que àquela se integra, formando um único todo e indivisível para todos os fins de direito"; **R.08** datado em 01/09/2020: - **HIPOTECA** - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 491.104.777, datada em 25/08/2020; emitida por: Via Marton Calçados e Acessórios Eireli-Me, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 08.971.804/0001-40, tendo como interveniente(s) garantidor(es): Rosinei Marton, CPF: 510.399.821-15, em favor de: Banco do Brasil S.A. dependência Gecor Ing Brasília-DF, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 00.000.000/7517-58; Venctº: 20/07/2030; Valor: R\$195.382,05 (cento e noventa e cinco mil trezentos e oitenta e dois reais e cinco centavos); Juros: 1,4%a.m e 18,15%a.a; Forma de Pagtº: 114 Prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 20/02/2021 e a última em 20/07/2030; dão em garantia o imóvel constante desta em hipoteca cedular do 3º grau. Demais cláusulas e condições são as constantes deste contrato, as quais a este se integram". Selo: 0078201221338540964022. O referido é verdade e dou fé. Rio Verde, 07 de janeiro de 2021. O Oficial:

R.03/M.95.676 - Protocolo n.º 475.589 - PENHORA - Procede-se a este registro, de acordo com o Termo de Penhora lavrado em 11/12/2024, pela 2ª UPJ das Varas Cíveis - Unidade de Processamento Judicial de Rio Verde/GO, Processo n.º 5671829-23.2021.8.09.0137, Natureza: Execução de Título Extrajudicial, tendo como Exequente: C.C.P.I. do Cerrado de Goiás - Sicredi

nº controle: 4B464.1407C.7D734.D5B4E

Certidão - Pedido nº 197.390 - Selo Digital: 00782608212924334420034

Página:

2 de 3

CNPJ 02.847.077/0001-27 - Fone (64) 3602-6700 Bel. Franklin Wilson Xavier
Av. Universitária, 780 - Jd. Presidente - Rio Verde/GO - CEP 75.908-435

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valor: R\$ 271.761,67
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª
Usuário: Geoliano de Souza Lima - Data: 09/09/2026 12:34:47

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RQ2WB-K52R4-FKKR5-QWM8B>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/08/2026 16:37:50

Assinado por FABIO TELENT:12908766817

Localizar pelo código: 109587685432563873180352174, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE RIO VERDE - GO
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE PROTESTOS
Franklin Wilson Xavier - Oficial e Tabelião

Certidão da Matrícula/Registro Auxiliar/ Transcrição - Nº: 95.676

Página: 3 de 3

Cerrado GO, Executado(s): Via Marton Calçados e Acessorios Eireli e Outra, por ordem do(a) Exmo(a). Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível de Rio Verde/GO Dr(a). Gustavo Baratella de Toledo, devidamente assinado pelo(a) Analista Judiciário Sr(a). Diego Ferreira Franco, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado em favor do C.C.P.I. do Cerrado de Goiás - Sicredi Cerrado GO, para garantia em andamento no valor de R\$ 232.225,77 (duzentos e trinta e dois mil duzentos e vinte e cinco reais e setenta e sete centavos), ficando como fiel depositário: a executada, proprietária do mesmo. Selo: 00782504012889725430042. Emolumentos: R\$2.537,51; Taxa Jud.: R\$19,78; ISS: R\$126,87; Fundos: R\$615,34; Total: R\$3.299,50. O referido é verdade e dou fé. Rio Verde/GO, 30 de abril de 2025. O Oficial:

Era somente o que me pediram para certificar e me reporto. Eu Oficial(a) que digitei, conferi, dou fé e assino.

O referido é verdade.
Rio Verde/GO, 21 de agosto de 2026.

ASSINADO DIGITALMENTE

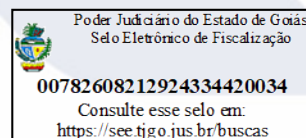
Gracielle Lina Ferreira
Oficiala Substituta

ATENÇÃO:

1 - Para fins de transmissão imobiliária (compra e venda, permuta, doação, etc.), essa certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme estabelece o art. 1º, IV, b, do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a Lei nº 7.433/1985.

2 - Nos termos do artigo 15, § 4º, 5º e 6º da Lei Estadual nº. 19.191/2015 constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no §1º do supracitado artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

Emolumentos: R\$ 92,79
Taxa Judiciária: R\$ 19,99
Fundos: R\$ 22,51
ISS: R\$ 4,64
Valor Total: R\$ 139,93



nº controle: 4B464.1407C.7D734.D5B4E

Certidão - Pedido nº 197.390 - Selo Digital: 00782608212924334420034

Página:

3 de 3

CNPJ 02.847.077/0001-27 - Fone (64) 3602-6700 Bel. Franklin Wilson Xavier
Av. Universitária, 780 - Jd. Presidente - Rio Verde/GO - CEP 75.908-435

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valor: R\$ 271.761,67
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª
Usuário: Geoliano de Souza Lima - Data: 09/09/2026 12:34:47

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RQ2WB-K52R4-FKKR5-QWM8B>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/08/2026 16:37:50

Assinado por FABIO TELENT:12908766817

Localizar pelo código: 109587685432563873180352174, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Igor Falcão Pereira
Oficial de justiça -
Avaliador

RIO VERDE, GO

2024



LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Nº Processo: 5646712-30.2021.8.09.0137	CEP: 75901-050
REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S.A.	Bairro: CENTRO
REQUERIDO: VIA MARTON CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI ME ROSINEI MARTON	Cidade: RIO VERDE
Area Total: 1629,97 mts2	
Rua: Costa Gomes	
Zona do Cartório de Registro de Imóveis: CRI LOCAL	Nº da Matrícula: 52.598
Data da Vistoria: VISTORIA 02/12/2024	

Situação do terreno

Topografia	X Plana	Ondulada	Active	Declive
Forma	X Retangular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente:	Fundo:	Laterais	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	X Firme	Argiloso	Rochoso	Alagadiço
Vegetação	Mato	Pomar	Pasto	Nenhum
Proteção	Muro	Cerca	Chagão lateral	Nenhum
Situação	X Meio quadra	Esquina	Duas frentes	Quatro frentes

Infraestrutura

Rede de água	X Sim	Não	Esgoto	X Sim	Não
Energia	X Sim	Não	Iluminação Pública	X Sim	Não
Coleta de lixo	X Sim	Não	Transporte Coletivo	X Sim	Não
Pavimentação	X Sim	Não	Telefone	X Sim	Não

Zoneamento

Zona: Centro	Gabarito: Muito Alta	Taxa de Ocupação: Populosa
Comercial	Residencial	X Misto
		Coeficiente aproveitamento: 100%

Vizinhança

Padrão Construção	ALTO PADRÃO	Escolas: SIM
Atividades Poluentes	NÃO	Comércio: PRÓXIMO
Atividades Incômoda	NÃO	Estacionamento: SIM
Arborização/A. verde	SIM	Trânsito: FLUXO ALTO

Observações do Vistoriador

Imóvel de alto padrão em excelente estado de conservação, bem localizado numa rua de fluxo alto de veículos em uma zona comercial excelente.
--

Identificação

Local: Rio Verde	
Data 02/12/2024	IGOR FALCÃO PEREIRA Perito Avaliador

Valor: R\$ 271.761,67
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª
Usuário: Geoliano de Souza Lima - Data: 30/09/2026 18:58:08

LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL URBANO

Aos dois dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta cidade de Rio Verde, estado do Goiás, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu oficial de justiça e Perito Avaliador infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao que me foi requerido, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel²:

O objeto do presente Laudo de Avaliação trata-se de imóvel construído constante na matrícula 52.598, Registrado no CRI de Rio Verde e contém área construída de 1629,97 m². A área construída sobre o terreno constitui-se de um imóvel tipo misto de alto padrão, conforme consta na Ficha de Vistoria anexada ao presente Laudo.

2. Zona e Logradouro³

Rua Costa Gomes, número 1016, Bairro Centro. No tocante ao parcelamento e utilização do solo, a região na qual o imóvel encontra-se tem predominância comercial de alta valorização.

3. Condições de Infraestrutura Urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas nas proximidades, e está na região central da cidade, contando rede bancária, supermercados, farmácias e hospitais, transporte coletivo com fácil acesso, conforme discriminado na Ficha de Avaliação anexa.

¹ Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o Art. 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 - CPC

² Art. 872, I do CPC

³ NBR 14653-1, item 10.1



4. Perspectivas de Mercado⁴

Atualmente, na cidade de Rio Verde, o mercado imobiliário encontra-se em estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixas nos preços, embora exista mais oferta de imóveis à venda do que compradores dispostos ao investimento imobiliário. Em consulta à imobiliárias locais, constatamos que alguns imóveis nas circunvizinhança do imóvel avaliando aguardam venda por período superior a seis meses.

5. Data da Vistoria⁵:

A visita feita ao imóvel ocorreu na segunda, dia 02 de dezembro de 2024, quando foi possibilitado o acesso às dependências internas do imóvel.

6. Registro fotográfico do imóvel vistoriado:

Fonte: Perito Avaliador

Foto 01: Identificação do imóvel frontal



⁴ NBR4653-1, item 7.7.2

⁵ NBR 14653-1, item 7.3.1



Foto 02: Vista da garagem do imóvel



Foto 03 – Vista da primeira loja



Foto 04 – Vista da clínica



Foto 05 – Vista do padrão dos cômodos



7. Método Avaliatório⁶:

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para avaliação para imóveis urbanos, seguindo, portanto, o que orientam as **NBR 14653-2, conforme o seu item 8.1.1 e NBR 14653-1 no item 8.2.1, ambas da ABNT**, para tanto tendo sido realizada uma pesquisa cujo levantamento dos imóveis que compuseram os dados amostrais, estão em situações equivalentes e características similares ao imóvel avaliando, no mesmo bairro e/ou em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

7.1 **Quadro 1** – Valor dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda.⁷

Número de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido	Valor do m²
Imóvel 01	APARTAMENTO RIO VERDE, GO - SETOR CENTRAL , padrão similar de acabamento e construção , https://www.imobiliarimoveis.com.br/comprar/go/rio-verde/setor-central/apartamento/74921478	402 m²	R\$ 2.700.000,00	R\$ 6.716,00
Imóvel 02	Apartamento para Venda , padrão similar de acabamento, http://www.futurarv.com.br/imovel/2950141/apartamento-venda-rio-verde-go-centro	418,08 m²	R\$ 2.127.000	R\$ 5.087,00
Imóvel 03	CLINICA NO BARRINHA A VENDA , padrão similar de a cabamento, https://peixotoimoveisrv.com.br/imovel/predio-comercial-centro-rio-verde-go-914.11m2-201	914 m²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.940,00

⁶ NBR 14653-1, item 7.5

⁷ Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostra utilizadas.



7.2 Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído:

Imóvel 1 = R\$ 6.716,00m²
Imóvel 2 = R\$ 5.087,00m²
Imóvel 3 = R\$ 10.940,00 m²
Total = R\$ 22.743m² / 3 => Média = R\$ 7.581 m²

7.3. Exclusão de elementos discrepantes.

Para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos no resultado da homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 20% do valor da média encontrada em relação ao metro quadrado dentre os demais paradigmas, para cima e 20% para baixo, e, para encontrar a média definitiva deve-se excluir as amostras cujo valor estejam acima ou abaixo de 20% da média inicial encontrada, conforme segue:

Valor médio inicial homogeneizado: R\$ 7.581,00
Aplicação para baixo do valor da média (R\$ 7.581,00– 20%) = R\$ 6064,80
Aplicação para cima do valor da média (R\$ 7.581,00+ 20%) = R\$ 9097,20

As amostras 02 e 03 se tornaram discrepantes.

7.4. Cálculos para obtenção da média final do valor do metro quadrado construído:

Imóvel 1 = 6.716,00m²
Total = R\$ 6.716,00m m²

Cálculo para valor médio final:

R\$ 6.716,00m

⁸ Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostra utilizadas.



7.5. Fatores de Homogeneização/Ponderação Analisados melhoramentos públicos:

Melhoramentos Públicos	Imóvel Avaliando	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04	Imóvel 05
1.1 Rede de Água	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 Rede de Esgoto	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.3 Luz Elétrica	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.4 Gal. Pluviais	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.5 Telefonia	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.6 Ilum. Pública	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.7 Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.8 Guias e Sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.9 Transp.Coletivo	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.10 Gás de Rua	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Melhoramento Público - face a compatibilidade entre os imóveis não há majoração ou redução						

7.5.1 Outros Fatores de redução ou majoração do valor

7.5.1.1 Fator esquina e de múltiplas frentes:

Se o terreno for de esquina, ou tiver duas frentes ou mais, naturalmente essa circunstância fará com que ele seja mais valorizado. Não se aplica ao caso concreto.

7.5.1.2 Fator fonte, também denominado de fator oferta

É normal que o vendedor atribua preço acima do valor que deseja, de fato, obter na venda, posto que a regra do mercado imobiliário é a existência da proposta e da contraproposta. A essa diferença entre o valor pedido e o valor de venda chama-se fator fonte. Geralmente, o fator fonte é aplicado à razão de 10% do valor, para menor. Levando em consideração que os imóveis obtidos no presente procedimento, como amostras, ainda esperam comprador, inclusive alguns com mais de 06 (seis) meses de espera, aplico o fator fonte, para ajustar o valor encontrado, conforme segue:

Cálculo para aplicação do fator fonte: R\$ 6.716,00m – 10% = R\$ 6.044,40 m²

7.5.1.3 Demais fatores:

Em razão das condições do imóvel avaliando, tendo garagem subterrânea para vários carros, diversos cômodos, padrão altíssimo de acabamento, localização privilegiada, aplico fator 0,5 de valorização.

Cálculo para aplicação do fator valorização: R\$ 6.044,40 + 20% = R\$ 9066,60 m²



7.6. Cálculo para obtenção da área total e do valor do imóvel avaliando:

Área total do imóvel avaliando = 1629,97 m²
1629,97 x R\$ 9066,60 = R\$ 14.778.286,00

8. Definição do Valor de Mercado:

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
Área do Imóvel Avaliando: 1629,97 m²
Valor do Imóvel Avaliando: R\$ 14.778.286,00
Arredondamento ⁹ : + R\$ 1.713,998
Valor final com arredondamento: R\$ 14.780.000,00
Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de ± 10%
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) R\$ 16.258.000,00 (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) R\$ 13.302.000,00

9. Identificação do Valor de Mercado¹⁰:

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II uma vez que o número de amostra atingiu três e, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 14.780.000,00** (quatorze milhões setecentos e oitenta mil reais).

Rio Verde, 18 de dezembro de 2024.

Igor Falcão Pereira
Perito Avaliador

⁹ É permitido ao avaliador proceder arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos.
¹⁰ NBR 14653-1, item 7.7.1

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

HENDAWY, Asmaa AbduAllah. **OFICIAL DE JUSTIÇA: Competências, Atribuições e Responsabilidades**. 1ª Edição. Curitiba, PR. Ed. Juruá, 2018.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1**: Avaliação de Bens Imóveis Parte Geral: São Paulo. 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, **NBR 14653-2**: Avaliação de Bens Imóveis Urbanos: São Paulo. 2011.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF. 2015.

FAGA, Dominique Pierre. **Curso de Avaliação de Bens**. Edição 2014. SP, Ed. Diário das Leis. 2014.

